

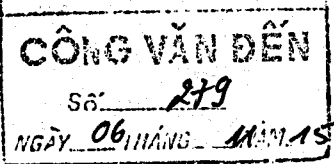
Số: 25/2015/QĐ-UBND

Lai Châu, ngày 02 tháng 11 năm 2015

QUYẾT ĐỊNH

Về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất

có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu



ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân ngày 03/12/2004;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 về bán đấu giá tài sản; số 52/2009/NĐ-CP ngày 03/6/2009 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật quản lý, sử dụng tài sản Nhà nước; số 29/2014/NĐ-CP ngày 14/4/2014 quy định về thẩm quyền, thủ tục xác lập quyền sở hữu Nhà nước về tài sản quản lý, xử lý tài sản được xác lập quyền sở hữu Nhà nước;

Căn cứ Quyết định số 216/2005/QĐ-TTg ngày 31/8/2005 của Thủ tướng Chính phủ ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp Quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 16/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Nội vụ, Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Trung tâm phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Tài chính: Số 48/2012/TT-BTC ngày 06/3/2012 hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày

15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; số 02/2015/TT-BTC ngày 05/01/2015 về sửa đổi, bổ sung Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 06/3/2012 hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 893/TTr-STNMT ngày 09 tháng 10 năm 2015,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành sau 10 ngày kể từ ngày ký.

Bãi bỏ nội dung tại Chương III của Quy chế bán đấu giá tài sản ban hành kèm theo Quyết định số 21/2012/QĐ-UBND ngày 05/9/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu và thay thế Quyết định số 75/2005/QĐ-UBND ngày 15/9/2005 về việc ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu.

Điều 3. Chánh văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các sở, ban, ngành, đoàn thể tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Bộ Tư pháp;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL, Bộ Tư pháp;
- TT. Tỉnh ủy;
- TT. HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Đài PT và TH tỉnh;
- Báo Lai Châu;
- Công TT điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TN.

Báo cáo

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Đỗ Ngọc An

QUY CHẾ

Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Lai Châu

(Ban hành kèm theo Quyết định số: 25/2015/QĐ-UBND

Ngày 02 tháng 11 năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu)

Chương 1.

NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Quy chế này quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai năm 2013 trên địa bàn tỉnh Lai Châu (sau đây gọi là đấu giá).

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai, bán đấu giá tài sản, thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất; các tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất; các tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất; các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 3. Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá được thực hiện công khai, minh bạch, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đấu giá; đấu giá phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Điều 4. Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá

Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

1. Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản; doanh nghiệp bán đấu giá tài sản; doanh nghiệp hoạt động đa ngành nghề, trong đó có kinh doanh dịch vụ bán đấu giá tài sản được thành lập theo quy định của pháp luật (sau đây gọi là Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp).

2. Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đặc biệt do Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định thành lập.

Điều 5. Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá

Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm: Trung tâm Phát triển quỹ đất đối với trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 7 của Quy chế này; Phòng Tài nguyên và Môi trường các huyện, thành phố đối với trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 7 của Quy chế này.

Điều 6. Đối tượng được tham gia đấu giá

Các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai năm 2013 (sau đây gọi là người tham gia đấu giá) có nhu cầu sử dụng đất và đủ điều kiện để thực hiện dự án đầu tư hoặc làm nhà ở theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 7. Thẩm quyền quyết định đấu giá

1. Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau:

a) Các dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê; dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng; giao đất ở tại đô thị, nông thôn mà tổng diện tích các thửa đất đưa ra đấu giá từ 2.000 m² trở lên; dự án có sử dụng đất liên quan đến từ hai đơn vị hành chính cấp huyện trở lên.

b) Dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đối với các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 59 Luật Đất đai 2013;

c) Giao đất, cho thuê đất khi Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại; xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước.

2. Ủy ban nhân dân các huyện, thành phố (sau đây gọi là Ủy ban nhân dân cấp huyện) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau: Giao đất ở tại đô thị, nông thôn mà tổng diện tích các thửa đất đưa ra đấu giá dưới 2.000 m²; dự án sử dụng đất thương mại, dịch vụ, đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đối với các trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 59 Luật Đất đai 2013. Trước khi quyết định, Ủy ban nhân dân cấp huyện lập, trình Ủy ban nhân dân tỉnh (qua Sở Tài nguyên và Môi trường) xem xét, phê duyệt phương án đấu giá.

Điều 8. Điều kiện để tổ chức bán đấu giá

Đất được đưa ra bán đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Phù hợp quy hoạch sử dụng đất hoặc kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng.

3. Có phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt.

4. Thửa đất đưa ra đấu giá phải có từ hai người tham gia đấu giá trở lên; trường hợp đưa ra đấu giá nhiều thửa đất mà số người đăng ký tham gia đấu giá ít hơn số thửa đất thì Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản báo cáo cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền quyết định đấu giá quy định tại Điều 7 của Quy chế này chỉ thực hiện đấu giá đối với các thửa đất có từ hai người tham gia đấu giá trở lên, đảm bảo để phiên đấu giá vẫn được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 9. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Các đối tượng quy định tại Điều 6 của Quy chế này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

1. Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành.

2. Một hộ gia đình (có tên trong cùng một sổ hộ khẩu tại thời điểm tham gia đấu giá) chỉ được một cá nhân tham gia đấu giá; một tổ chức có nhiều đơn vị trực thuộc thì chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

3. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền hợp pháp bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp đấu giá để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

a) Có năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ đầu tư của dự án;

b) Kí quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) Không vi phạm pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư trước đó.

Điều 10. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc người tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá nơi thực hiện việc bán đấu giá khu đất đó và cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

3. Người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, người được cấp có thẩm quyền giao quyền quản lý để bán đấu giá quyền sử dụng đất; người có thẩm quyền Quyết định bán đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Người không đủ các điều kiện theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này.

5. Người không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Chương 2.

NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 11. Xác định và phê duyệt giá khởi điểm

1. Sau khi có Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá hoặc văn bản cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản gửi Sở Tài nguyên và Môi trường để thực hiện xác định giá khởi điểm của thửa đất. Các văn bản gửi kèm theo gồm: Bản sao phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt; bản sao Quyết định phê duyệt quỹ đất đấu giá hoặc văn bản cho phép bán đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền; bản sao về hồ sơ địa chính khu đất đấu giá (diện tích, vị trí, mục đích sử dụng, hình thức thuê đất, thời hạn thuê đất...); bản sao hồ sơ về tài sản gắn liền với đất đấu giá (trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai 2013).

2. Trình tự xác định, thẩm định và phê duyệt giá khởi điểm của thửa đất thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (sau đây gọi là Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP).

Điều 12. Hợp đồng thuê Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá

1. Hợp đồng thuê Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được ký kết giữa Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, Hợp đồng phải được lập thành văn bản và có các nội dung chính sau đây:

- a) Tên, địa chỉ của Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp;
- b) Liệt kê, mô tả thửa đất bán đấu giá;
- c) Mục đích sử dụng đất của thửa đất bán đấu giá;
- d) Thời gian, địa điểm tổ chức bán đấu giá thửa đất;
- đ) Giá khởi điểm của thửa đất bán đấu giá;
- e) Thời gian, địa điểm, phương thức giao thửa đất để bán đấu giá;
- f) Thời hạn, địa điểm, phương thức thanh toán tiền bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá thành công;
- g) Phí, chi phí bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá thành công và chi phí bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp bán đấu giá không thành công;
- h) Quyền, nghĩa vụ của các bên;
- i) Trách nhiệm của các bên do vi phạm hợp đồng;
- k) Đơn vị thực hiện bán hồ sơ đấu giá là Đơn vị được giao thực hiện việc đấu giá; Đơn vị thực hiện bán hồ sơ phải chịu trách nhiệm về tính bảo mật về thông tin của các hồ sơ theo quy định của pháp luật.

1) Các nội dung khác do các bên thỏa thuận.

2. Hồ sơ bàn giao kèm theo Hợp đồng thuê tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: Quyết định giao quản lý thửa đất của Ủy ban nhân dân tỉnh; quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh; phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất, thửa đất đưa ra đấu giá.

3. Ký kết Hợp đồng thuê Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá

Quá trình ký kết Hợp đồng thuê Tổ chức thực hiện cuộc đấu giá giữa Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thực hiện theo các bước như sau:

a) Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ theo những nội dung tại khoản 2 Điều này để thực hiện ký kết Hợp đồng.

b) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp có trách nhiệm liên hệ với Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để tiếp nhận hồ sơ và thực hiện các nội dung sau: Kiểm tra hồ sơ, các văn bản pháp lý liên quan đến thửa đất bán đấu giá, yêu cầu Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất bổ sung hồ sơ (nếu có); thông báo cho Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất về quy trình của việc tổ chức đấu giá, thời gian tổ chức, thanh toán, phí dịch vụ đấu giá...; gửi mẫu Hợp đồng thuê Tổ chức thực hiện cuộc đấu giá để Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chỉnh sửa, bổ sung (nếu có);

c) Thực hiện ký kết Hợp đồng giữa Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp trong vòng 03 ngày làm việc, kể từ ngày tiếp nhận đủ hồ sơ bán đấu giá.

Điều 13. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá

1. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phải niêm yết việc bán đấu giá tại nơi bán đấu giá, nơi có thửa đất bán đấu giá, Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có thửa đất bán đấu giá chậm nhất là 30 ngày trước ngày mở cuộc bán đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đồng thời với việc niêm yết, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất phải thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần cách nhau 03 ngày trên phương tiện thông tin đại chúng của địa phương nơi có đất bán đấu giá hoặc Trung ương. Thời hạn thông báo công khai được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá có các nội dung cơ bản sau đây:

a) Tên, địa chỉ của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất và Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Thời gian, địa điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất;

- c) Danh mục, tình trạng của thửa đất bán đấu giá;
- d) Giá khởi điểm của thửa đất bán đấu giá;
- đ) Mục đích sử dụng đất của thửa đất bán đấu giá;
- e) Địa điểm, thời gian xem thông tin có liên quan thửa đất bán đấu giá;
- f) Địa điểm, thời gian tham khảo hồ sơ, khảo sát thửa đất bán đấu giá;
- g) Địa điểm, thời gian đăng ký tham gia đấu giá;

h) Những thông tin cần thiết khác liên quan đến thửa đất bán đấu giá, gồm cả những thông tin mà Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất yêu cầu thông báo công khai.

4. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phải phát hành hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá liên tục, đầy đủ, không hạn chế số lượng từ khi thông báo đấu giá đến khi kết thúc nhận hồ sơ và có thể tổ chức đăng ký qua mạng để tạo điều kiện thuận lợi cho người tham gia đấu giá.

Điều 14. Đăng ký tham gia đấu giá

1. Các đối tượng đủ điều kiện theo quy định tại Điều 9 của Quy chế này đăng ký và hoàn thiện thủ tục đăng ký trong thời hạn do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp đã thông báo công khai.

Nội dung Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành, trong đó có các nội dung chính sau: (đối với cá nhân: Họ tên, số chứng minh nhân dân (CMND), hộ khẩu thường trú, số điện thoại (không bắt buộc). Đối với tổ chức: Tên đơn vị, người đại diện cho đơn vị, số giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc Quyết định thành lập, địa chỉ, số điện thoại (không bắt buộc). Cam kết tự nguyện đăng ký tham gia đấu giá theo quy chế bán đấu giá và các quy định pháp luật khác có liên quan, chấp nhận hình thức đấu giá do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp lựa chọn; cam kết sử dụng đất đúng mục đích sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất và thời hạn giao đất theo quy định...).

2. Người tham gia đấu giá phải nộp các khoản tiền sau đây

a) Tiền đặt trước: Mức thu tiền đặt trước được xác định trong phương án đấu giá và được quy định là 15% giá khởi điểm của thửa đất bán đấu giá. Khoản tiền đặt trước được nộp cho Tổ chức thực hiện việc bán hồ sơ đấu giá (việc bán hồ sơ đấu giá do Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá thực hiện) trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá đã được niêm yết.

Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá có trách nhiệm bảo quản an toàn khoản tiền đặt trước tại trụ sở Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá hoặc trong tài khoản giao dịch tại Kho bạc Nhà nước. Tiền đặt trước của người trúng đấu giá được trừ vào số tiền sử dụng đất phải nộp khi trúng đấu giá. Khoản tiền đặt trước không được hoàn trả cho người tham gia đấu giá thuộc các trường hợp quy định tại khoản 4 Điều này;

b) Phí tham gia đấu giá: Là khoản phí mà các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp khi đăng ký tham gia đấu giá; phí tham gia đấu giá được sử dụng chi phí cho việc tổ chức thực hiện đấu giá và không được hoàn trả cho các tổ chức, cá nhân đã đăng ký tham gia đấu giá. Mức thu, nộp, quản lý và sử dụng phí đấu giá thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

3. Người tham gia đấu giá được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người không trúng đấu giá, được trả lại sau khi cuộc đấu giá kết thúc. Thời hạn hoàn trả khoản tiền đặt trước được quy định tại nội quy đấu giá nhưng không vượt quá 02 ngày làm việc kể từ khi cuộc bán đấu giá kết thúc;

b) Người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá trong trường hợp bất khả kháng (bị chết hoặc tai nạn, ốm phải nằm viện thì phải có xác nhận của Bệnh viện).

4. Người tham gia đấu giá không được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

a) Người đã đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc bán đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng quy định tại điểm b khoản 3 Điều này;

b) Người tham gia đấu giá rút lại giá đã trả và bị truất quyền tham gia đấu giá;

c) Người trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất.

Điều 15. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát thực hiện cuộc (phiên) đấu giá quyền sử dụng đất

1. Trong thời gian không quá 03 ngày làm việc, kể từ ngày hết thời hạn nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá mời đại diện các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Tài chính; Ủy ban nhân dân cấp huyện; Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đấu giá cùng tham dự xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 9 của Quy chế này.

Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê, dự án sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, dự án khu đô thị, khu nhà ở thì thời gian xét duyệt không quá 05 ngày. Việc xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá được thực hiện trong điều kiện bảo mật và được lập Biên bản, các thành phần tham dự phải ký tên xác nhận nội dung Biên bản và được lưu trữ trong hồ sơ đấu giá. Thông báo công khai danh sách những người không đủ điều kiện tham gia đấu giá tại Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá và tại Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

2. Hồ sơ xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, danh sách người đăng ký tham gia đấu giá và danh sách người đủ điều kiện tham gia đấu giá được bảo quản theo chế độ mật.

3. Giám sát việc thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất: Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm mời đại diện các cơ quan theo quy định tại khoản 1 Điều này và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 16. Trưng bày, xem thực tế thửa đất bán đấu giá và địa điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được trực tiếp xem thửa đất từ khi niêm yết và thông báo công khai cho đến trước ngày mở cuộc bán đấu giá 02 ngày.

2. Địa điểm bán đấu giá quyền sử dụng đất: Cuộc bán đấu giá được tổ chức tại trụ sở của Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất hoặc Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc tại địa phương nơi có thửa đất bán đấu giá hoặc tại một địa điểm khác theo thỏa thuận giữa Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp.

Điều 17. Bước giá, hình thức đấu giá và nội quy đấu giá

1. Bước giá: Do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp quy định, phù hợp với từng cuộc bán đấu giá. Trong từng vòng đấu giá người tham gia đấu giá có nhu cầu tiếp tục trả giá, thì mức giá trả của vòng sau phải đảm bảo tăng cao hơn hoặc bằng so với mức giá trả giá cao nhất của vòng đấu trước cộng với bước giá quy định.

2. Hình thức đấu giá

a) Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp, người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá. Thời gian quy định cụ thể cho từng vòng bỏ phiếu tối đa không quá 03 phút;

b) Đấu giá trực tiếp bằng lời nói: Người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời nói liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp. Người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá;

c) Các hình thức khác do Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thỏa thuận bằng văn bản theo quy định của pháp luật.

3. Nội quy cuộc bán đấu giá: Mỗi cuộc bán đấu giá, Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp căn cứ Quy chế này và đặc điểm, tính chất của từng thửa đất bán đấu giá để ban hành Nội quy cuộc bán đấu giá đó. Nội quy phải được phổ biến công khai cho những người đăng ký tham gia đấu giá biết. Mọi thắc mắc liên quan đến Quy chế đấu giá và Nội quy cuộc bán đấu giá đó phải được giải đáp cụ thể trước khi mở cuộc bán đấu giá. Nội quy cuộc bán đấu giá phải bao gồm các nội dung cơ bản sau:

a) Tên, địa chỉ (vị trí, địa điểm), diện tích của thửa đất bán đấu giá;

b) Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá và đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá;

- c) Hồ sơ, địa điểm và thời gian nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá;
- d) Giá khởi điểm, tiền đặt trước, lệ phí tham gia đấu giá;
- đ) Hình thức đấu giá và bước giá;
- e) Trình tự thủ tục tiến hành cuộc bán đấu giá;
- f) Các trường hợp vi phạm Quy chế, Nội quy đấu giá và các hình thức xử lý tiền đặt trước;
- g) Thời gian nộp tiền trúng đấu giá, giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất;
- h) Các nội dung khác do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thống nhất quy định nhưng không trái với Quy chế đấu giá này.

Điều 18. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

1. Cuộc bán đấu giá phải được tiến hành liên tục theo trình tự và đảm bảo các nội dung sau đây:

a) Mở đầu cuộc bán đấu giá, đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; thông báo nội quy của cuộc bán đấu giá; công bố danh sách người đăng ký đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; giới thiệu từng thửa đất bán đấu giá; nhắc lại giá khởi điểm; thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (nếu có); trả lời các câu hỏi của người tham gia đấu giá và xác định lại không có ai có ý kiến khác cần xem xét;

b) Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá

Trường hợp đấu giá trực tiếp bằng lời nói thì đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá yêu cầu người tham gia đấu giá trả giá trực tiếp bằng lời nói. Trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín thì đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá (theo mẫu do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp phát hành) và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá thu hết các phiếu trả giá đã phát ra và chỉ công bố mức giá trả cao nhất của vòng đấu đó, không công bố cụ thể tên người trả giá cao nhất.

Sau 03 lần nhắc lại mức giá trả cao nhất và mức giá khởi điểm của vòng đấu tiếp theo, người tham gia đấu giá không yêu cầu trả giá tiếp vòng 02 được mời ra khỏi khu vực dành cho người trả giá. Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá công bố giá khởi điểm vòng 02, phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá và yêu cầu người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả tiếp tục vòng 02 vào phiếu của mình;

c) Cuộc bán đấu giá được tiến hành tiếp tục cho đến khi không còn ai yêu cầu trả giá tiếp. Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá công bố mức giá trúng đấu giá và tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá (sau đây gọi là

người trúng đấu giá) của vòng đấu cuối cùng. Sau khi công bố người trúng đấu giá được coi là đã chấp nhận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trúng đấu giá;

d) Trường hợp đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, nếu có 02 người trở lên cùng trả một giá cao nhất nhưng đều không yêu cầu trả giá tiếp, đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức bốc thăm (rút thăm) cho những người đó và công bố kết quả người trúng đấu giá.

2. Rút lại giá đã trả: Tại cuộc bán đấu giá, người đã trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi công bố người trúng đấu giá thì cuộc bán đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Người rút lại giá đã trả bị trừất quyền tham gia trả giá tiếp theo và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước; trường hợp không có người trả giá tiếp theo thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

3. Từ chối nhận quyền sử dụng đất trúng đấu giá

a) Tại cuộc bán đấu giá, khi đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối nhận thì người trúng đấu giá là người trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước của người từ chối mua ít nhất phải bằng giá đã trả của người từ chối mua;

b) Đối với cuộc đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín, trong trường hợp có từ 02 người trở lên có giá trả liền kề bằng nhau đáp ứng điều kiện tại điểm a Khoản này thì người trúng đấu giá là một trong những người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

c) Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

d) Trường hợp người trả giá liền kề không đồng ý mua thì cuộc bán đấu giá coi như không thành.

4. Diễn biến cuộc bán đấu giá phải được ghi vào biên bản bán đấu giá. Biên bản phải có chữ ký của đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá và người lập biên bản, người trúng đấu giá và những người tham gia giám sát đấu giá. Nội dung biên bản bán đấu giá: Ngoài những nội dung cần thiết của một Biên bản thông thường, Biên bản bán đấu giá còn gồm những nội dung chủ yếu sau: Địa điểm tổ chức đấu giá; số người tham gia đấu giá (Họ, tên, địa chỉ), mức giá khởi điểm, mức giá trả cao nhất; người trúng đấu giá (Họ tên, địa chỉ, CMND...), giá trúng đấu giá...

5. Kết quả bán đấu giá được ghi vào Sổ đăng ký bán đấu giá (mẫu số do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp mở để theo dõi các cuộc đấu giá). Đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá chuyển toàn bộ hồ sơ cuộc đấu giá trong thời hạn chậm nhất là 03 ngày làm việc kèm theo danh sách người trúng đấu giá cho Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để báo cáo cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cùng cấp công nhận kết

quả trúng đấu giá. Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

6. Trường hợp bán đấu giá không thành

a) Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thông báo cho Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất bằng văn bản về việc bán đấu giá không thành.

b) Trường hợp giá khởi điểm không phù hợp dẫn đến việc bán đấu giá không thành, Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường bằng văn bản đề đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét điều chỉnh giá khởi điểm cho phù hợp; đồng thời, sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh giá khởi điểm, Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất chuyển giao giá khởi điểm mới cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và ký kết phụ lục Hợp đồng tiếp tục tổ chức bán đấu giá.

c) Trường hợp giá khởi điểm đã phù hợp, đưa ra đấu giá mà không có người tham gia đấu giá hoặc trường hợp chỉ có một người tham gia đấu giá hoặc đấu giá ít nhất 02 lần nhưng không thành thì Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định việc giao đất, cho thuê đất mà không phải đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 19. Phê duyệt kết quả đấu giá

1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ và Biên bản kết quả thực hiện cuộc bán đấu giá từ Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ báo cáo cơ quan Tài nguyên và Môi trường, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (cơ quan nào có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai thì cơ quan đó Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất). Hồ sơ gửi kèm theo gồm: Tờ trình đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá; phương án đấu giá quyền sử dụng đất được duyệt; Quyết định phê duyệt giá khởi điểm; hồ sơ thửa đất đấu giá; hợp đồng thuê Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc Quyết định thành lập Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất (nếu Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thực hiện); biên bản kết quả đấu giá thành công quyền sử dụng đất.

2. Nội dung công nhận kết quả trúng đấu giá, gồm các nội dung cơ bản sau: Họ tên, địa chỉ, số CMND của người trúng đấu giá (ghi rõ tên tổ chức, cá nhân, số tài khoản), thửa đất trúng đấu giá, vị trí thửa đất, diện tích, mục đích, chế độ sử dụng đất (giao hoặc cho thuê), thời hạn sử dụng, giá trúng đấu giá, tổng số tiền trúng đấu giá phải nộp, thời hạn người trúng đấu giá phải nộp tiền sử dụng đất, các nội dung cần thiết khác.

3. Trường hợp sau khi trúng đấu giá, người sử dụng thửa đất trúng đấu giá được cơ quan có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch dẫn đến hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng tăng thì người sử dụng thửa đất trúng đấu giá phải nộp bổ sung tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với phần tăng thêm theo giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp cho phép điều chỉnh quy hoạch mà hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng giảm thì người sử dụng thửa đất trúng đấu giá phải thực hiện theo giá trúng đấu giá và không được hoàn trả tiền sử dụng đất đối với phần giảm đó.

Điều 20. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

1. Quyền lợi: Được nhận thửa đất đúng thực tế, đúng thời hạn, được khiếu nại khi lợi ích chính đáng bị xâm phạm; được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nghĩa vụ: Phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định hiện hành, thực hiện đúng các cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và các quy định khác liên quan đến thửa đất trúng đấu giá do Ủy ban nhân dân tỉnh quy định.

Điều 21. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trúng đấu giá

1. Sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá giá quyền sử dụng đất gửi văn bản cung cấp thông tin cho cơ quan Thuế (Cục Thuế tỉnh đối với Tổ chức và Chi cục Thuế các huyện, thành phố đối với hộ gia đình, cá nhân) để xác định tiền sử dụng đất phải thu; trong thời gian 03 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản cung cấp thông tin của Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá giá quyền sử dụng đất, cơ quan Thuế phải gửi thông báo số tiền mà người trúng đấu giá phải nộp cho Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá giá quyền sử dụng đất. Trong thời gian 02 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan Thuế, Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá giá quyền sử dụng đất phải gửi thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp cho người trúng đấu giá để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước. Trong thời gian 20 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ (100%) số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp do trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước.

2. Thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá bao gồm các nội dung sau:

a) Số tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất phải nộp và phương thức, thời gian phải nộp theo kết quả trúng đấu giá đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền phê duyệt;

b) Tên, địa chỉ và số tài khoản tại Kho bạc Nhà nước để nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá;

c) Thời gian chuyển giao chứng từ đã nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất trúng đấu giá cho Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất vào Kho bạc Nhà nước và sao nộp chứng từ đã nộp tiền cho Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để được hướng dẫn, hoàn thiện các thủ tục thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi là Giấy chứng nhận) theo quy định.

Điều 22. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

1. Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy trong các trường hợp sau

a) Hợp đồng thuê Tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của pháp luật dân sự;

b) Kết quả bán đấu giá bị hủy theo Quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong các trường hợp sau:

- Xác định giá khởi điểm không đúng quy định hoặc giá khởi điểm chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;

- Không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định về niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá quyền sử dụng đất;

- Lập danh sách không những người đăng ký tham gia đấu giá;

- Có hành vi gian dối để tham gia hoặc cho phép người khác tham gia cuộc bán đấu giá trái với quy định về người không được tham gia đấu giá;

- Người tham gia đấu giá có hành vi gian lận về điều kiện tham gia đấu giá; thông đồng, đùm giá trong quá trình tham gia đấu giá;

- Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp không có đấu giá viên mà vẫn tiến hành cuộc bán đấu giá;

c) Người trúng đấu giá không nộp đủ (100%) số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất do trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo Thông báo của Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (khi đã hết thời gian nộp tiền);

d) Do sự thỏa thuận giữa Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, người mua được khu đất bán đấu giá và Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Trong trường hợp kết quả đấu giá bị hủy theo quy định tại khoản 1 Điều này, thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau diện tích đất đã nhận, trường hợp không hoàn trả bằng diện tích đất thì phải trả bằng tiền. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Việc tổ chức đấu giá lại quyền sử dụng đất bị hủy kết quả bán đấu giá được thực hiện như đối với bán đấu giá lần đầu.

Điều 23. Cấp Giấy chứng nhận và bàn giao đất ngoài thực địa

1. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi đã nộp đủ (100%) số tiền sử dụng đất vào ngân sách Nhà nước thì nộp lại chứng từ đã nộp tiền cho Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá theo quy định.

2. Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ khi nhận được chứng từ đã nộp đủ (100%) số tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá, Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản (*kèm theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, chứng từ đã nộp đủ 100% số tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất, thửa đất đưa ra đấu giá...*) gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường để thực hiện cấp Giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá theo quy định; trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ khi nhận được văn bản của Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (*kèm theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, chứng từ đã nộp đủ 100% số tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất, thửa đất đưa ra đấu giá...*), cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm xem xét, chuyển sang Văn phòng đăng ký đất đai để in Giấy chứng nhận. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ khi nhận được đề nghị của cơ quan Tài nguyên và Môi trường (*kèm theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, chứng từ đã nộp đủ 100% số tiền sử dụng đất của người trúng đấu giá; trích lục bản đồ địa chính hoặc trích đo bản đồ địa chính khu đất, thửa đất đưa ra đấu giá...*) Văn phòng đăng ký đất đai có trách nhiệm in Giấy chứng nhận và gửi lại cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường; trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ khi nhận được Giấy chứng nhận từ Văn phòng đăng ký đất đai chuyển đến, cơ quan Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm thẩm tra, trình Ủy ban nhân dân cùng cấp ký Giấy chứng nhận; trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc, kể từ khi nhận được đề nghị cấp Giấy chứng nhận từ cơ quan Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền có trách nhiệm ký Giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá.

3. Sau khi cơ quan có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá, Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có văn bản đề nghị bàn giao đất ngoài thực địa cho người trúng đấu giá gửi đến cơ quan Tài nguyên và Môi trường. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, kể từ ngày UBND cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và các cơ quan có liên quan thực hiện bàn giao đất trên thực địa và giao Giấy chứng nhận cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 24. Phí, chi phí bán đấu giá

1. Đối với Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất

a) Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm: Dự toán ngân sách Nhà nước giao; phí tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

thu của người tham gia đấu giá quy định tại Điều 10 Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 06/3/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất hoặc cho thuê đất (sau đây gọi là Thông tư số 48/2012/TT-BTC); khoản tiền đặt trước của người đăng ký tham gia đấu giá nhưng không tham gia đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng, người từ chối mua tài sản sau khi được công bố là người trúng đấu giá hoặc vi phạm Quy chế đấu giá theo quy định tại Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; các nguồn kinh phí hợp lệ khác theo quy định của pháp luật.

b) Việc quản lý và sử dụng phí, lệ phí được thực hiện như sau: Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất được sử dụng số tiền phí thu được của người tham gia đấu giá để trang trải các chi phí cho Hội đồng bán đấu giá quyền sử dụng đất, nếu thừa chuyển về Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thanh toán cho các nội dung chi còn lại quy định tại Điều 11 Thông tư số 48/2012/TT-BTC.

2. Đối với Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp

a) Trường hợp bán đấu giá thành công, Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán cho Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp khoản phí bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC;

b) Trường hợp bán đấu giá không thành công thì Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thanh toán chi phí thực tế, hợp lý cho việc bán đấu giá quyền sử dụng đất do Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thỏa thuận;

c) Việc quản lý, sử dụng phí, chi phí bán đấu giá và các khoản thu khác của Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và của tỉnh.

Điều 25. Lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất

1. Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất căn cứ vào mức thu, nội dung chi, mức chi quy định tại các Điều: 9, 10, 11, 12 và 13 Thông tư số 48/2012/TT-BTC và khối lượng công việc dự kiến phát sinh để lập dự toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất báo cáo Sở Tài chính thẩm định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

2. Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chương 3. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 26. Xử lý vi phạm trong đấu giá

1. Tại cuộc bán đấu giá, nếu phát hiện các tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá có dấu hiệu thông đồng, gây thiệt hại cho Nhà nước thì Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp hoặc đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá lập biên bản và tuyên bố hủy cuộc bán đấu giá đối với thửa đất đang tổ chức bán đấu giá và dừng bán đấu giá đối với các thửa đất dự kiến bán đấu giá trong cùng thời gian đã công bố. Trường hợp đấu giá viên hoặc người điều hành cuộc bán đấu giá có dấu hiệu thông đồng, gây thiệt hại cho nhà nước thì Tổ chức được giao thực hiện việc đấu giá lập biên bản và tuyên bố hủy cuộc bán đấu giá đối với thửa đất đang tổ chức bán đấu giá và dừng bán đấu giá đối với các thửa đất dự kiến bán đấu giá trong cùng thời gian đã công bố.

2. Tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến cuộc đấu giá mà cố ý làm trái quy định tại Quy chế này hoặc có hành vi làm lộ bí mật, tiếp tay, môi giới, thông đồng với những người tham gia đấu giá, gây thiệt hại cho Nhà nước hoặc làm cho cuộc đấu giá không thành thì tùy theo mức độ và tính chất vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

3. Nghiêm cấm các hành vi thông đồng, dìm giá, gây rối, cản trở việc bán đấu giá. Căn cứ mức độ vi phạm và hậu quả gây thiệt hại, tổ chức hoặc cá nhân vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 27. Giải quyết khiếu nại, tố cáo và xử lý vi phạm sau đấu giá

1. Trường hợp giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất sử dụng cho mục đích sản xuất kinh doanh, đầu tư dự án, nếu tổ chức, cá nhân trúng đấu giá không triển khai thực hiện đúng thời hạn quy định, đúng mục đích, đúng quy hoạch sẽ bị thu hồi hoặc xử lý theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Các khiếu nại, tố cáo có liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá được giải quyết theo quy định của pháp luật về khiếu nại, tố cáo; pháp luật về đất đai; pháp luật về đấu giá và các quy định của pháp luật khác.

Điều 28. Điều khoản thi hành

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao các cấp, các ngành tổ chức thực hiện theo đúng quy định; trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc kịp thời phản ánh bằng văn bản về Sở Tài nguyên và Môi trường để tổng hợp, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Ngọc An